ONG LAI HEAP

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH, SEBERANG PERAI SELATAN, PULAU PINANG

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED PK
[SAMAN PEMULA NO. 24-87-91]
4 SEPTEMBER 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan tanah - Award - Sama ada notis telah disampaikan secara sah - Akta Pengambilan Tanah 1960, ss. 39, 53, 54, 56.*

Tanah plaintif telah diambil balik oleh Pihak Berkuasa Negeri Pulau Pinang. Defendan telah membuat award pada 8 Jun 1990. Pada 4 September 1990, plaintif telah mengemukakan bantahan dalam Borang N dan borang itu telah diterima oleh defendan pada 6 September 1990. Pada 12 September 1990, defendan menulis surat kepada Peguam plaintif. Surat itu sebenarnya adalah notis dibawah s. 39 Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta tersebut) menghendaki Peguam itu membayar wang pertaruhan sebanyak RM1500 dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat itu. Bayaran berkenaan dibuat enam hari lewat selepas berakhir tempoh 14 hari yang ditetapkan.

Pada 10 Oktober 1990, plaintif diberitahu bahawa permohonannya merujuk kes bantahan ke Mahkamah Tinggi ditolak oleh defendan keranan bayaran wang pertaruhan dibuat diluar masa yang ditetapkan. Peguam plaintif memohon, antara lain, perintah Mahkamah supaya defendan merujuk bantahan plaintif itu ke Mahkamah Tinggi. Peguam plaintif menghujah bahawa notis defendan bertarikh 12 September 1990 itu tidak sah kerana ia tidak disampaikan sebagaimana dikehendaki oleh s. 53 Akta tersebut.

Yang menjadi isu ialah sama ada penyampaian notis melalui pos kepada Peguam plaintif merupakan satu penyampaian sebagaimana yang dikehendaki oleh Akta berkenaan.

Diputuskan:

[1] Notis berkenaan tidak disampaikan di bawah s. 53 Akta tersebut kerana ia dihantar melalui pos kepada Peguam plaintif. Penghantaran notis melalui pos berdaftar hanya boleh dibuat kepada plaintif, bukan kepada agennya atau orang lain.

[2] Penghantaran notis kepada Peguam plaintif melalui pos tidak mematuhi s. 54 Akta tersebut kerana tidak ada keterangan yang membolehkannya dibuat demikian.

[3] Seksyen 56 tidak boleh dipakai dalam kes ini untuk membetulkan kesilapan defendan kerana apa yang dimaksudkan dalam peruntukan ini ialah “prosiding” pengambilan tanah seperti penyiasatan atau pemberian award. Ia tidak bermakna penyiaran atau penyampaian notis itu sah walaupun ia tidak disiarkan atau disampaikan seperti yang dikehendaki.

[4] Oleh sebab penyampaian notis itu tidak sah, soal mematuhi notis itu tidak timbul. Defendan bolehlah mengeluarkan semula satu notis di bawah s. 53 atau s. 54 Akta tersebut.

[Perintah sewajarnya.]

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamed PK:

Plaintif adalah tuanpunya "beneficial" ke atas sebidang tanah yang diambil balik oleh Pihak Berkuasa Negeri. Pentadbir Tanah Daerah, Seberang Perai Selatan, Pulau Pinang membuat award pada 8 Jun 1990. Award itu diterima oleh pemohon pada 9 Ogos 1990.

Pada 4 September, Peguam plaintif, melalui sepucuk surat, mengemukakan bantahan dalam Borang N. Surat dan borang itu diterima oleh defendan pada 6 September 1990. Perlu diambil perhatian disini, dalam Borang N itu bantahan itu dibuat oleh plaintif sendiri dan ditandatangani olehnya sendiri. Walau bagaimana pun di akhir borang itu, terdapat pernyataan:

> Permohonan ini dibuat oleh Tetuan Shan & Gooi yang alamat penyampaiannya ialah di No. 4, Lorong Che Em, 10200 Pulau Pinang, Peguambela dan Peguamcara.

Pernyataan ini adalah ditambah oleh Peguam plaintif, seperti yang biasa dilakukan oleh Peguam-Peguam apabila memfailkan sesuatu dokumen bagi pihak anakguam mereka. Borang N dalam Akta Pengambilan Tanah 1960 tidak menghendaki pernyataan itu dimasukkan. Tetapi, perlu juga diambil perhatian bahawa nama dan alamat plaintif disebut dengan jelas dalam Borang N berkenaan.

Pada 12 September 1990 defendan menulis sepucuk surat kepada Peguam plaintif. Surat itu sebenarnya adalah notis di bawah s. 39 Akta berkenaan yang menghendaki **Peguam itu** membayar wang pertaruhan sebanyak RM1,500 dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat itu. Perlu diambil perhatian bahawa tempoh itu tamat pada 26 September 1990.

Mengikut afidavit yang difailkan oleh Peguam plaintif beliau berkata beliau ada menulis kepada plaintif dan menalipon plaintif untuk memberitahu kehendak notis itu. Tetapi beliau diberitahu bahawa plaintif telah pergi keluar dari Pulau Pinang dan akan pulang beberapa hari kemudian.

Pada 2 Oktober 1990 plaintif pergi menemui Peguamnya di pejabat Peguamnya dan Peguamnya itu memberitahu plaintif supaya membayar wang pertaruhan itu. Plaintif membayar wang pertaruhan itu pada hari itu juga. Bayaran itu dibuat enam hari selepas tempoh 14 hari itu tamat. Semua ini tidak disangkal.

Pada 10 Oktober 1990 defendan menulis sepucuk surat kepada Peguam plaintif, antara lain, mengatakan:

> 2. Dengan ini dimaklumkan permohonan pelanggan tuan untuk merujukkan kes bantahan ke Mahkamah di bawah s. 37 APT, 1960 ditolak oleh Pentadbir Tanah Daerah, Seberang Perai Selatan dan kes tidak akan diangkatkan ke Mahkamah. Ini adalah disebabkan bayaran pertaruhan dibuat diluar masa dan bercanggah dengan peruntukkan s. 39(1), (2) APT, 1960.

Plaintif melalui saman pemula ini memohon, antara lain:

(a) Satu perintah supaya defendan merujuk bantahan plaintif itu di Mahkamah Tinggi; dan

(b) Satu perintah supaya defendan menerima wang pertaruhan yang dibayar pada 2 Oktober 1990 itu tanpa mengira kelambatan membuat bayaran itu.

Defendan memfail afidavit balasan, tetapi tidak menafikan fakta-fakta yang saya perturunkan di atas.

Peguam plaintif menghujahkan bahawa notis bertarikh 12 September 1990 telah tidak disampaikan seperti yang diperuntukkan oleh Akta berkenaan dan oleh itu **penyampaiannya** adalah tidak sah.

Perlu disebut di sini, jika penyampaian notis itu tidak sah, maka kehendak bahawa plaintif membayar wang pertaruhan itu dalam masa 14 hari dan soal kelambatan plaintif membayar wang pertaruhan ini tidaklah timbul.

Dalam hal ini, beberapa peruntukan Akta itu perlu diperturunkan. Peruntukan-peruntukan itu ialah:

39. Deposit

(1) Before making reference to the Court the Collector may require each person making application therefor to deposit with the Collector such sum not exceeding one thousand five hundred ringgit, or the amount of the Collector's award, in respect of the interest under reference whichever is the less, as he may consider reasonable as security for the costs of reference and appeal.

(2) In the event of any deposit required under subsection (1) not being made within fourteen days of its being required by the Collector the application for reference shall be deemed to have been withdrawn and the Collector's award shall thereupon become final.

53. Service of notices

(1) Service of any notice or other document under this Act shall, subject to the provisions of s. 54, be made by delivering or tendering a copy thereof, duly signed by the Collector or other proper authority, either:

(a) to the person to whom the notice is addressed or, if he cannot be found;

(b) to any adult member of his family residing with him,

and by obtaining the signature of the person to whom such copy is delivered or tendered to an acknowledgment of service endorsed upon the original document or an office copy thereof, or entered in a book to be kept for that purpose.

(2) If the person to whom any copy referred to in sub-section (1) is delivered or tendered is unwilling or unable to sign the acknowledgment thereof, or if no proper person can be found on whom to effect service, service may be effected by fixing a copy thereof:

(a) upon the outer door of the building in which the person therein named ordinarily dwells or carries on business; and

(b) on any public notice-board in the town, village or mukim in which the person to be served usually resides.

(3) Where the person to be served is the occupier of any scheduled land specified in any notice then, failing personal service, a copy of the notice shall also be posted in some conspicuous part of such land.

(4) In each of the cases referred to in subsections (2) and (3) the serving officer shall enter on the original of the document served, or on an office copy thereof, or in a book to be kept for that purpose, a statement of the time, place and manner in which he effected the service, and shall sign such statement.

54. *Service upon agent, etc.*

Where neither any party interested nor any adult member of his family can be found the Collector may, and where he does not reside within the State the Collector shall -

(a) effect service upon an agent authorised to receive service on behalf of the party or upon a person entitled to act for such party; or

(b) where there is no such agent or person entitled to act within the State, effect service by sending the notice by registered post to the party if, after reasonable inquiry, his address can be ascertained.

56. Omission, etc, not to invalidate proceedings.

No omission or failure to make due publication of a notice or to make due service upon persons and parties interested as provided in this Part shall invalidate any proceedings under this Act.

Soalnya ialah adakah penyampaian notis itu melalui pos kepada Peguam plaintiff merupakan satu penyampaian seperti yang dikehendaki oleh Akta itu?

Perlu diambil perhatian bahawa s. 53 menghendaki notis itu **disampaikan ke diri** (personal service) kepada orang yang berkepentingan yang berhak membantah dan membantah (dalam kes ini, plaintif). Jika dia tidak boleh dijumpai barulah notis itu boleh **disampaikan ke diri** ahli keluarganya yang tinggal bersamanya. Jika plaintif atau ahli keluarganya itu enggan atau tidak berkeupayaan menandatangani penerimaan notis itu atau tidak boleh dijumpai barulah notis itu boleh disampaikan dengan menampal satu salinan di pintu bangunan di mana plaintif biasanya tinggal atau menjalankan perniagaan **dan** di papan kenyataan di bandar, kampung atau mukim dimana plaintif biasanya tinggal. Jika plaintif menduduki tanah yang dijadualkan dalam notis itu, dan di mana penyampaian ke diri tidak dapat dilakukan satu salinan notis itu hendaklah ditampalkan juga di atas tanah itu.

Adalah nyata, dalam kes ini notis itu tidak disampaikan di bawah s. 53 Akta itu kerana ia dihantar melalui pos kepada Peguam plaintif.

Soal seterusnya, adakah notis itu disampaikan seperti yang dikehendaki oleh s. 54?

Mengikut s. 54, defendan **boleh** melaksanakan penyampaian kepada agen yang diberi kebenaran untuk menerima notis itu bagi pihak plaintif atau kepada seseorang yang berhak bertindak baginya **jika** plaintif **dan** ahli keluarganya tidak boleh dijumpai. Seterusnya, dalam keadaan itu, jika agen atau orang yang berhak bertindak bagi pihaknya tidak ada dalam negeri itu, notis itu **bolehlah** disampaikan dengan menghantarnya melalui pos berdaftar kepada plaintif, jika alamatnya boleh didapati.

Seksyen 54 juga memperuntukkan jika plaintif (dalam konteks kes ini) tidak tinggal dalam negeri itu, defendan **hendaklah** melaksanakan penyampaian itu kepada agen plaintif atau orang yang berhak bertindak bagi pihaknya atau jika mereka tidak ada dalam negeri itu, menghantarnya melalui pos berdaftar kepada plaintif jika alamatnya boleh didapati.

Perlu diambil perhatian bahawa s. 53 tidak langsung menyebut penghantaran notis melalui pos. Seksyen 54 pula cuma membolehkan penghantaran notis melalui **pos berdaftar**. Itu pun cuma jika plaintif dan ahli keluarganya tidak boleh dijumpai atau plaintif tidak tinggal dalam negeri **dan** tidak ada agen atau orang yang berhak bertindak bagi pihak plaintif dalam negeri itu. Dan juga, penghantaran notis melalui pos berdaftar itu cuma boleh dilakukan kepada plaintif, bukan kepada agennya atau kepada orang lain.

Adalah nyata bahawa penghantaran notis itu kepada Peguam plaintif secara pos dalam kes ini tidak mematuhi peruntukan s. 54 kerana:

(a) tidak ada keterangan bahawa plaintif tidak boleh dijumpai (malah alamat plaintif terdapat dalam Borang N itu sendiri);

(b) tidak ada keterangan bahawa ahli keluarga yang tinggal bersamanya tidak boleh dijumpai;

(c) tidak ada keterangan bahawa plaintif tidak tinggal dalam negeri (malah Borang N nyata menunjukkan sebaliknya);

(d) tidak ada keterangan bahawa tidak ada agen plaintif atau orang yang berhak bertindak bagi pihaknya dalam negeri, jika Peguam plaintif dianggap sebagai agen plaintif atau orang yang berhak bertindak bagi pihaknya sekalipun (malah surat Peguam plaintif bertarikh 4 September 1990 menunjukkan sebaliknya);

(e) tidak ada keterangan notis itu dihantar melalui pos berdaftar.

(f) notis itu tidak dihantar kepada plaintif, tetapi kepada Peguamnya.

Sekarang eloklah saya timbangkan peruntukan s. 56.

Dalam penghakiman saya, apa yang dimaksudkan oleh seksyen ini ialah "proceeding" pengambilan tanah di bawah Akta itu, seperti penyiasatan, pemberian award, pengambilan milik tanah berkenaan tidak menjadi tidak sah kerana sesuatu notis yang dikehendaki disiarkan atau disampaikan tidak disiarkan atau disampaikan seperti yang dikehendaki. Seksyen ini tidak bermakna penyiaran atau penyampaian **notis** itu sah walaupun ia tidak disiarkan atau disampaikan seperti yang dikehendaki. Mengatakan penyampaian sesuatu notis itu sah dan mesti dipatuhi walaupun ia tidak disampaikan adalah tidak munasabah. Kerana, jika sesuatu notis yang dikehendaki disampaikan itu tidak disampaikan bagaimana ia hendak dipatuhi?

Oleh itu, dalam penghakiman saya, s. 56 tidak dapat membetulkan kesilapan defendan dalam kes ini.

Dihujahkan juga bagi pihak defendan bahawa oleh sebab Peguam plaintif sendiri yang mengemukakan Borang N plaintif itu, defendan tidak patut dipersalahkan kerana menghantar notis itu kepada Peguam plaintif. Peguam plaintif menerima notis itu, malah berusaha untuk memberitahu plaintif. Oleh itu beliau tidak patut mengatakan notis itu tidak sepatutnya dihantar kepadanya. Dengan penuh hormat, hujah ini tidak berasas. Ini bukan soal patut atau tidak. Soalnya ialah adakah notis itu mengikut undang-undang atau tidak.

Dalam penghakiman saya, penyampaian notis berkenaan, dengan cara yang dilakukan dalam kes ini adalah tidak mengikut peruntukan yang terdapat dalam Akta berkenaan. Penyampaian notis itu adalah tidak sah. Soal mematuhi notis itu tidak timbul. Bayaran yang dibuat tidak boleh dikatakan berbangkit daripada notis itu. Oleh itu defendan bolehlah mengeluarkan semula suatu notis di bawah s. 39 itu dan hendaklah menyampaikannya semula seperti yang dikehendaki oleh s. 53 atau, jika berkenaan, s. 54. Plaintif perlulah mematuhi semula notis baru itu jika dia hendak bantahannya dirujukkan ke Mahkamah Tinggi. Terserahlah kepada kedua belah pihak untuk menguruskan pembayaran balik kepada plaintif wang yang dibayar pada 2 Oktober 1990 itu.

Oleh sebab kedua-dua pihak tidak membuat apa-apa hujah berkenaan prayer (b), saya tidak membuat apa-apa perintah berkenaannya.

Menimbangkan keadaan kes ini saya tidak membuat apa-apa perintah mengenai kos.

Also found at [1991] 3 CLJ 2808